

Protokoll zur Informationsveranstaltung am 25.01.2016, 18:00 Uhr

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB

- **Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. BA“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34, „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

und

- **Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Beginn: 18:00

Ende: 19:15

Herr Gemeindedirektor Krause begrüßt die anwesenden Bürger, Bürgerinnen und Ratsherren.

Weiterhin begrüßt Herr Krause die in die Planung involvierten Personen

- Herrn Patt vom Planungsbüro Patt,
- Herrn Bachmeier, Lärmkontor GmbH,
- Herrn von Waldhausen, Kanzlei Versteyl Rechtsanwälte

die nach der Vorstellung der Planung für Fragen zur Verfügung stehen.

Anschließend erteilt Herr Krause Herrn Patt vom Planungsbüro Patt das Wort.

Herr Patt führt aus, dass zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37n die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 37 „Witthöftsfelde“, 1. BA“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift erforderlich ist. Beide Verfahren, die Aufhebung des B-Plans Nr. 37 und die Neuaufstellung des P-Plan Nr. 37n laufen zeitlich parallel.

Herr Patt erläutert die Grundzüge des Entwurfes des Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde“ und Nr. 18 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift.

In Stichworten zusammengefasst sind diese:

- Die Abgrenzung des Plangebietes.

- Die Erschließung des Planungsgebietes.
- Art der baulichen Nutzung wie allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet(GEe)
- Fußläufige Verbindung zum Beispiel zur Bahnhofstraße, nach Oelstorf >Kampweg und im Bereich der geplanten Grünzonen.

Herr Patt erläutert weiterhin die gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan „Nr. 37 Witthöftsfelde 1, BA“ vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen. Unter anderem spricht Herr Patt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes statt eines Mischgebietes auf dem Flurstück 35/18 an.

Damit zusammenhängend erklärt Herr Patt die geplanten Lärmschutzmaßnahmen in den Bereichen südlich des Gewerbegebietes, der als X1 bezeichneten Fläche und westlich des Gewerbegebietes, als X2 bezeichnete Fläche.

Zu den geplanten Lärmschutzmaßnahmen gehören unter anderem:

- Keine zu öffnenden Fenster in Richtung des Gewerbegebietes
- Ausführung von Lärmschutzwänden an der westliche Grenze der Gewerbefläche Salmatec und Hünert + Kramp.
- Geschlossene Bauweise in der Fläche X2.
- Festlegung von Abstandsflächen.

Nachdem Herr Patt die Grundzüge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 37n dargelegt hat, können die anwesenden Bürger Fragen stellen.

Herr Menke, Geschäftsführer der Firma Hünert + Kramp übergibt der Verwaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Schreiben, in dem er seine Hinweise und Bedenken schriftlich darlegt.

Herr Menke erläutert die von ihm vorgebrachten Hinweise und Bedenken den anwesenden Bürgern. Diese sind unter anderen:

- Herr Menke hält den Abstand zwischen Gewerbefläche und zukünftiger Wohnbebauung für zu gering. Dadurch sind Konflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetriebe unvermeidlich.
- Herr Patt antwortet, dass diesem Sachverhalt durch die geplante Schallschutzwand westlich des Gewerbebetriebes und den Festlegungen in den B-Plan-Flächen X1 und X2 ausreichend entgegengewirkt wird. Dass diese Maßnahmen und Festlegungen ausreichend sind und dem Stand der Technik entsprechen wird durch die Schalltechnische Untersuchung des Büros Lärmkontor belegt.
- Die Höhenannahmen des Grundstückes westlich des Betriebes Hünert + Kramp, auf dem eine Lärmschutzwand aufgebaut werden soll, sind falsch.
- Herr Bachmeier, Büro Lärmkontor erklärt, dass die Höhen nicht durch einen Vermessungsingenieur ermittelt wurden. Für die Berechnung der Lärmemissionen sind durch die zulässigen Toleranzen keine exakten Höhen erforderlich.
- Die Ausweisung des Flurstücks 35/18 als eingeschränktes Gewerbegebiet wird von Herrn Menke als kritisch gesehen. Er bemängelt, dass die Belange des Betriebes in der Planung nicht ausreichend gewürdigt wurden.
- Herr Patt erläutert, dass sehr wohl Rücksicht auf die Belange des Betriebes Hünert + Kramp genommen wird. Unter anderem wird durch die Fremdkörperfestsetzung in diesem Bereich der Fortbestand des Betriebes gewährleistet.

- Herr Menke führt weiter an, dass der B-Plan Nr. 37n nicht die als Gewerbeflächen gekennzeichneten Flächen aus der Flächennutzungsplanung aufnimmt und somit von der Flächennutzungsplanung abweicht.
- Herr Patt erwidert, dass es sich bei einer Flächennutzungsplanung um eine Grobplanung handelt, die nicht Parzellengenau ist.

- Herr Scheibler erkundigt sich danach, in welchen Bereichen die für das Planungsgebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.
- Herr Patt antwortet, dass ein kleiner Teil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen; der überwiegende Teil der erforderlich Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einem bereits von der Gemeinde erworbenen Grundstück am Nordbach.

- Herr Moderer stellt die Frage, ob in der Schalltechnischen Untersuchung auch Körperschall berücksichtigt wurde. Herr Morderer erklärt, dass er als direkter Nachbar des Betriebes Hünert + Kramp Körperschall, verursacht z. B. durch laufende Landmaschinen, wahrnimmt.
- Herr Bachmeier antwortet, dass Körperschall, wie von Herrn Moderer beschrieben, in der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt wird. Die Wahrnehmung von Körperschall in der beschriebenen Form ist unwahrscheinlich.

- Herr Kabbe fragt, ob aktuell Beschwerden über den durch Fa. Hünert + Kramp verursachten Lärm vorliegen.
- Herr Gemeindedirektor Krause antwortet, dass zurzeit keine Beschwerden von Anliegern vorliegen.

- Herr Kätker, Vertreter der IHK Lüneburg, äußert sich dahingehend, dass durch die heranrückende Bebauung Probleme durch den von den Betrieben verursachten Lärm zwischen diesen und den zukünftigen Anliegern entstehen könnte.
- Herr GD Krause antwortet, dass alle bekannten Lärmquellen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt sind. Die festgelegten Emissionswerte und die daraus resultierenden Festlegungen im B-Plan führen zu Planungssicherheit.
Rechtsanwalt Dr. von Waldthausen ergänzt die Aussage wie folgt: Die Beachtung der Festsetzungen des B-Planes wird im Bauantragsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft. Sollte es zu einem Konflikt kommen, ist dieser durch die Bauaufsichtsbehörde zu klären.

- Es wird die Frage gestellt, ab wann es voraussichtlich möglich sein wird, ein Gebäude in diesem B-Plangebiet zu errichten.
- Herr GD Krause antwortet, dass voraussichtlich ab der 2. Jahreshälfte die Flächen zur Bebauung bereit stehen. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, können Bauanträge gestellt werden, da die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind.
- Weiterhin wird gefragt, ob ein reines Holzhaus in diesem Wohngebiet erstellt werden darf.

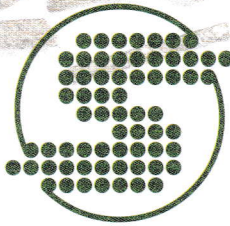
- Herr Patt antwortet, dass die Gestaltungssatzung des B-Planes ein Holzhaus nicht zulässt. Gestattet sind jedoch Fassaden aus unterschiedlichem Material, u.a. auch Holz, Putz und Ziegelmauerwerk.
- Herr Menke merkt nochmals an, dass durch den B-Plan die Entwicklungsmöglichkeiten seines Betriebes eingeschränkt werden. Die Ausstellungsfläche ist zum Beispiel in der schalltechnischen Untersuchung nicht dem aktuellen Baugesuches entsprechend berücksichtigt.
- Herr Bachmeier erklärte, dass in der schalltechnischen Untersuchung die Nutzungsangaben von Herrn Menke für die Ausstellungsfläche berücksichtigt sind, wird aber aufgrund des Hinweises den Berechnungsansatz für das Gutachten überprüfen.

Herr Gemeindedirektor Krause bedankt sich für die rege Teilnahme und verabschiedet die anwesenden Teilnehmer.

Salzhausen den 28.01.2016

Andreas Ristau

GD Krause z.K.
z. V.



SALMATEC GMBH · Postfach 34 · D-21373 Salzhausen (Germany)

Samtgemeinde Salzhausen
Rathausplatz 1
-Bauamt-
21376 Salzhausen

Salzhausen, den 15.01.2016

Stellungnahme zur Neuerstellung des Bebauungsplan „Witthöftsfelde“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unsere Einwendungen bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplans schriftlich geltend gemacht. Aus den Medien konnten wir entnehmen, dass der aktuelle Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde und die Situation neu verhandelt wird.

Hiermit möchten wir vorsorglich diese Einwendungen, nach der aktuell verworfenen Planung, bei einer Neuerstellung des Bebauungsplanes dringend aufrechterhalten. Wir stehen aber auch weiterhin zu den mit Ihnen gefundenen Kompromissen und Lösungen.

Sollten uns durch eine Änderung des Bebauungsplans, unabhängig von unseren möglichen Erweiterungsplänen, Einschränkungen oder Auflagen auferlegt werden, welche die Aufrechterhaltung unseres Betriebes dort gefährden, müssen wir auf unsere fristgerechte schriftliche Einwendung hinweisen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass unsere Einwendung schriftlich, fristgerecht und konkretisiert am 07.01.2015 eingereicht wurde, um zu vermeiden in einem späteren Normenkontrollverfahren mit Rücksicht auf die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2 Ziff. 2a VwGO ausgeschlossen zu werden.

Der guten Ordnung halber und höchst vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass wir im Fall einer Benachteiligung oder Betriebseinbußen rechtliche Schritte zur Erfüllung des Schadensersatz einleiten werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen
Salzhausener Maschinenbautechnik
SALMATEC GmbH


Christian Müller


Bernd Petersen

Samtgemeinde Salzhausen
Rathausplatz 1
-Bauamt-
21376 Salzhausen

Salzhausen, den 15.01.2016

Stellungnahme zur Neuerstellung des Bebauungsplan „Witthöftsfelde“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben unsere Einwendungen bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des oben genannten Bebauungsplans schriftlich geltend gemacht. Aus den Medien konnten wir entnehmen, dass der aktuelle Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde und die Situation neu verhandelt wird.


Hiermit möchten wir vorsorglich diese Einwendungen, nach der aktuell verworfenen Planung, bei einer Neuerstellung des Bebauungsplanes dringend aufrechterhalten. Wir stehen aber auch weiterhin zu den mit Ihnen gefundenen Kompromissen und Lösungen.

Sollten uns durch eine Änderung des Bebauungsplans, unabhängig von unseren möglichen Erweiterungsplänen, Einschränkungen oder Auflagen auferlegt werden, welche die Aufrechterhaltung unseres Betriebes dort gefährden, müssen wir auf unsere fristgerechte schriftliche Einwendung hinweisen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass unsere Einwendung schriftlich, fristgerecht und konkretisiert am 07.01.2015 eingereicht wurde, um zu vermeiden in einem späteren Normenkontrollverfahren mit Rücksicht auf die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2 Ziff. 2a VwGO ausgeschlossen zu werden.

Der guten Ordnung halber und höchst vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass wir im Fall einer Benachteiligung oder Betriebseinbußen rechtliche Schritte zur Erfüllung des Schadensersatz einleiten werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen
Müller und Petersen GmbH & Co. KG


Christian Müller


Bernd Petersen

Zimmererei Moderer - Witthöfsfelde 8 - 21376 Salzhausen

Samtgemeinde Salzhausen
Abteilung Bau
Rathausplatz 1

21376 Salzhausen



Ulf Moderer
Witthöfsfelde 8
21376 Salzhausen
Fon 04172 - 96 91 91
Fax 04172 - 96 91 92

Datum	20.01.2016
Bearbeiter	Ulf Moderer
Nummer	S000481

Holzuntersuchung - Bebauungsplan Witthöfsfelde

Btr.: Bebauungsplan Nr.: N37n, Witthöftstraße, Salzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht der aktuellen Unterlagen sind aus unserer Sicht erneut folgende Anmerkungen zu geben.

1. In den Ausführungen werden wir als Zimmererei nur nebensächlich aufgeführt.
 - wir sind eingetragen mit Arbeiten von Montag bis Samstag von 6 Uhr Morgens bis 18 Uhr Abends
 - wir arbeiten hauptsächlich auf dem Zimmereihof mit Motorsägen um lange Hölzer grob abzulängen und / oder Konstruktionshölzer zuzuschneiden / abzubinden
 - wenn wir mit unseren Holzbearbeitungsmaschinen in der Zimmereihalle arbeiten, läuft immer die Absauganlage für die Holzspäne
 - wir werden mehrmals wöchentlich mit LKW beliefert, ein Großteil davon sind 40-tonner LKW, diese werden mit unserem Gabelstapler entladen oder laden sich mit eigenem Kran (am Lieferfahrzeug) ab
 - unser Gabelstapler ist täglich für Ent- und Beladungen von eigenen Fahrzeugen und Lieferfahrzeugen im Einsatz
2. Aus unserer Sicht sind die Abstände zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung noch immer viel zu gering geplant !
3. Werden Häuser in Holzrahmenbauweise auf unserem Zimmereiplatz vorfertigt, sind wir eine bis mehrere Wochen damit beschäftigt.
4. Es gibt auch Wochen, da sind wir nicht auf den Zimmereiplatz tätig und Be- + Entladen nur Morgens und Abends unsere Fahrzeuge.
5. In 2015 waren 8 Mann in der Zimmererei beschäftigt.
6. Wir haben weiterhin die Befürchtung, dass wir auch durch den neuen Bebauungsplan Einschränkungen in der Ausübung unserer Tätigkeiten bekommen !
7. Wir schließen uns der Stellungnahme der Handwerkskammer Lüneburg vom Januar 2016 an.

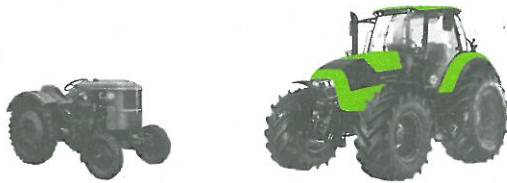
Mit freundlichen Grüßen

Zimmererei Moderer
Salzhausen

Bankverbindung: Volksbank Wulfsen eG Kto: 12293901 Blz: 200 699 89
Sparkasse Harburg-Buxtehude Kto: 12063954 Blz: 207 500 00

Handwerkskammer Lüneburg Betriebs-Nr.: 2250415034 Steuernr.: 50/130/05481

Wir liefern Landtechnik für Generationen



Hünert + Kramp GmbH

21376 Salzhausen · Witthöftsfelde 8
Tel. (0 41 72) 96 42 0 · Fax (0 41 72) 86 37
Internet: www.huenert-kramp.de
E-Mail: info@huenert-kramp.de

Bankverbindung:
Volksbank Lüneburger Heide eG
(BLZ 240 603 00) Kto.-Nr. 403 7500 500
BIC: GENODEF1NBU · IBAN: DE54240603004037500500
Sparkasse Harburg-Buxtehude
(BLZ 207 500 00) Kto.-Nr. 120 669 99
BIC: NOLADE21HAM · IBAN: DE37207500000012066999

Hünert + Kramp GmbH · Witthöftsfelde 8 · 21376 Salzhausen

EINGEGANGEN
25. Jan. 2016
Samtgemeinde Salzhausen

Gemeinde Salzhausen
Bau- und Planungsamt
Rathausplatz 1
21376 Salzhausen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen, unsere Nachricht

Telefon, Name
04172/9642-0

Datum
25.01.16

Öffentlichkeitsbeteiligung am Montag, den 25.01.16 Hinweise und Bedenken zum Bebauungsplan 37n Witthöftsfelde

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Salzhausen hat in Folge des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichts den Bebauungsplan Nr. 37 aufgehoben. Aus unserer Sicht wäre die gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan Witthöftsfelde vermeidbar gewesen. Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfburg, die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, der Zimmereibetrieb Moderer und wir, die Hünert+Kramp GmbH, haben in den im Vorwege statt gefundenen Gesprächen und auch schriftlich im Beteiligungsverfahren auf Fehler im jetzt aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 37 hingewiesen. Leider fanden diese Anregungen und Bedenken nur wenig Eingang. Somit blieb uns keine andere Möglichkeit zum Schutz unseres Betriebes und der Arbeits- und Ausbildungsplätze, als gerichtliche Klärung herbei zu führen.

Aus einem Zeitungsbericht vom 12.01.16 erfuhren wir von der Aufstellung des Bebauungsplans 37n und von der Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.01.16. Wieder wurde unser Gesprächsangebot, das wir am 14.12.15 – diesmal schriftlich – übermittelt hatten, nicht angenommen. Aufgrund der „rasanten“ terminlichen Abfolge ist es uns im Moment nur möglich, eine grobe Stellungnahme zum neuen B-Plan abzugeben.

Wir müssen leider feststellen, dass dieser neue Bebauungsplan Nr. 37n nur in geringem Umfang von dem gerichtlich beanstandeten alten B-Plan abweicht.

Dazu haben wir folgende Anmerkungen:

- Noch immer halten wir den Abstand der möglichen Wohnbebauung westlich unseres Betriebes und unseres Werkstatttores mit angrenzendem Probelaufplatz für zu gering. Nachbarschaftliche Konflikte werden unvermeidbar. Als einzige Möglichkeit sehen wir, wie ursprünglich auch von der Gemeinde angedacht, westlich unserer Betriebsfläche eine Pufferzone einzurichten aus nicht wesentlich störendem Gewerbe. Um dann dahinter einen Übergang zum eigentlichen Wohngebiet zu schaffen. Dieses sollte bauvorschriftlich festgelegt werden.

- Des weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass offensichtlich in der lärmtechnischen Untersuchung von falschen Geländehöhen im Bereich des Sockels der Lärmschutzwand ausgegangen wurde. In keinem Bereich liegt unser Betriebsgelände, wie im Lärmgutachten angegeben, 1 – 1,50 Meter unter der Geländehöhe des überplanten westlichen Gebietes. Der maximale Höhenunterschied zwischen unserer Fahrbahn an der Grundstücksgrenze und der Sockelhöhe der Lärmschutzwand beträgt in einem sehr kleinen Bereich 0,7 Meter. Über zwei Drittel dieses Grenzbereiches liegen auf gleichem Niveau bzw. auf bis zu 0,15 Meter Höhenunterschied. Wie richtig im Lärmgutachten dargestellt, sind bei einigen Landmaschinen die Lärmquellen in einer Bauhöhe von 4 Metern angebracht. Somit kann die geplante 2,70 Meter hohe Lärmschutzwand ihren schallmindernden Effekt nicht erzielen.
- Im aktuellen Flächennutzungsplan liegt unser gesamter Betrieb im Gewerbegebiet. Unser Betrieb ist in einer Einheit baubehördlich genehmigt. Hiervon wird im B-Plan abgewichen. Die Ausweisung unserer Ausstellungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die mischgebietsverträglich sind, halten wir für falsch. Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan westlich von unserem Betrieb einen ca. 20 Meter breiten Streifen als Gewerbegebiet aus. Auch davon wird im aktuellen B-Plan abgewichen. Dieses sehen wir ebenfalls kritisch.

Wir schließen uns darüber hinaus den Bedenken und Hinweisen der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade und der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg zum Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde“ an.

Nach wie vor hoffen und suchen wir nach einer einvernehmlichen und schnellen Einigung mit Ihnen. Wenn wir allerdings erkennen müssen, dass diese nicht möglich ist und unser Betrieb durch den B-Plan wie bisher in seiner Existenz gefährdet wird, werden wir andere Vorgehensweisen prüfen und notfalls wieder das Oberverwaltungsgericht zur Klärung bemühen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Hermann Menke
Landmaschinenmechanikermeister
und Geschäftsführer